



nektorov, saveliev
& partners



Бизнес в условиях пандемии: Арендаторы vs Арендодатели

Вебинар 1. Как арендатору
минимизировать свои потери?

Адвокатское бюро Nektorov, Saveliev & Partners (NSP)
Консультант по продаже и аренде недвижимости – компания ILM
21.04.2020



План вебинара



nektorov, saveliev
& partners



- ◆ Влияние ограничительных мер на бизнес: кто из арендаторов пострадал в большей степени?
- ◆ Тенденции рынка коммерческих помещений во 2 кв. 2020 г.
- ◆ Как арендаторам свести к минимуму свои потери?
- ◆ Какие меры поддержки арендаторов существуют на данный момент? Разъяснение ФЗ №98-ФЗ от 1 апреля 2020 г. и подзаконных актов Правительства РФ.
- ◆ Удастся ли арендатору освободить себя от гражданско-правовой ответственности на основании форс-мажора?
- ◆ Пошаговая инструкция для арендаторов по ведению переговоров и судебных споров с арендодателями.
- ◆ Снижение расходов: переговоры с арендодателем или переезд в новый офис? Уроки прежних кризисов.



ВЛИЯНИЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ МЕР НА БИЗНЕС: КТО ИЗ АРЕНДАТОРОВ ПОСТРАДАЛ В БОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ?



nektorov, saveliev
& partners



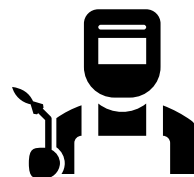
Перечень пострадавших отраслей сформирован на основании **постановления Правительства РФ №434** от 03.04.2020.



Общественное
питание



Конференции
и выставки



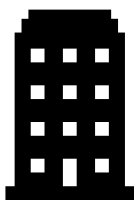
Бытовые
услуги



Авиaperевозки



Досуг и
развлечения



Гостиничный
бизнес



Спорт



Туристическая
деятельность



ВЛИЯНИЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ МЕР НА БИЗНЕС: КТО ИЗ АРЕНДАТОРОВ ПОСТРАДАЛ В БОЛЬШЕЙ СТЕПЕНИ?



nektorov, saveliev
& partners

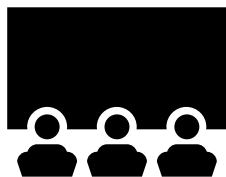


real estate intelligence

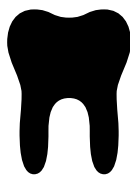
В дальнейшем перечень пострадавших отраслей был расширен:

- **Постановлением Правительства РФ №479** от 10.04.2020 (деятельность в области демонстрации кинофильмов и стоматологическая практика);
- **Постановлением Правительства РФ №540** от 18.04.2020 (деятельность музеев, зоопарков, розничная торговля непродовольственными товарами).

Для отнесения деятельности арендаторов к пострадавшим отраслям необходимо ориентироваться на **основной код ОКВЭД, содержащийся в ЕГРЮЛ/ЕГРИП, по состоянию на 01.03.2020**, в соответствии с постановлением Правительства РФ №409 от 02.04.2020.



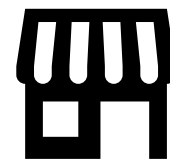
Кинофильмы



Стоматологическая практика



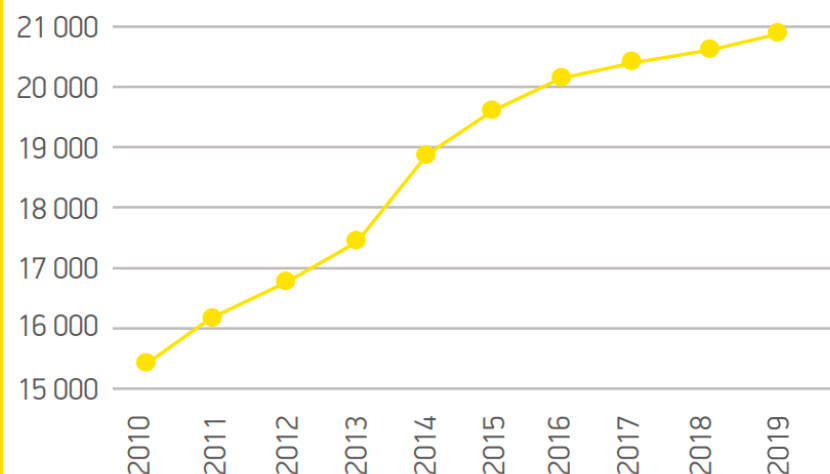
Музеи и зоопарки



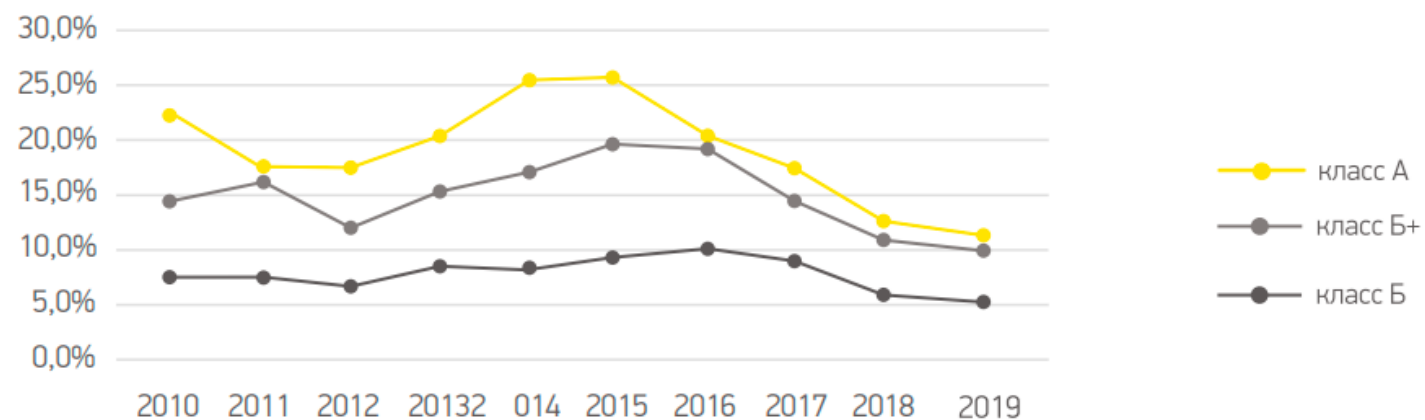
Розничная торговля
(непродовольственная)

Офисная недвижимость в Москве

Динамика общего объема офисных площадей



Динамика уровня вакантных площадей



Офисная недвижимость в Москве – спрос



В 2020 году продолжают уверенный рост такие секторы экономики, как: IT, потребительские услуги, производственные компании, а также гос. учреждения.

Прогноз по офисным помещениям

В связи с новым форматом работы поменяется использование офисных помещений и уменьшится арендуемая площадь.

Востребованы будут полностью готовые офисы в БЦ класса А и дешевые офисы рядом с хорошей транспортной доступностью.

До 2020 года:

- 1 сотрудник = 1 постоянное рабочее место в офисе
- Аренда офисных помещений с запасом
Некоторые компании задумывались о работе из дома, но их смущало, в первую очередь, отсутствие контроля за сотрудниками и некоторые проблемы в ходе выполнения ими работы (снижение скорости, качества и количества выполненных задач?) и т. д.
- Срок аренды 5 лет

Прогноз:

- 2-3 сотрудника на 1 постоянное рабочее место, сокращение арендуемой площади
- Удаленная работа занимает от 30 до 70% от общего рабочего времени
- Срок аренды от 11 месяцев до 3 лет или аренда офиса в коворкинге



nektorov, saveliev
& partners



Складская недвижимость

1. Объем рынка в России в 2019 году составил 28 млн. кв. м, где 16 млн. кв. м относятся к Москве.
2. Наиболее активные сектора в 2019 году: ритейл, логистические операторы, производственные компании.
3. В 2020 году основной спрос будет со стороны онлайн-торговли и логистических операторов.



nektorov, saveliev
& partners





Постановка проблемы. Суть аренды



nektorov, saveliev
& partners



- **Тезис №1. Коммерческий интерес арендатора:** возможность использования арендуемого объекта для получения прибыли, в виде плодов, продукции и доходов (толкование ст. 606 ГК РФ)
- **Тезис №2. Невозможность использования арендуемого помещения:** лишает арендатора возможности реализовать свое право на получение прибыли.
- **Вывод:** цель договора аренды в таких условиях становится недостижимой для арендатора, а сам договор аренды становится обременительным.
- **Что нужно сделать арендатору?**





Возможности для защиты интересов арендатора	Основание	Комментарии
Снижение размера арендной платы в связи с ухудшением условий пользования	ст. 328, п. 4 ст. 614 ГК РФ	1. Не предусматривается полное освобождение арендатора от внесения платежей, если только арендатор не может использовать помещение по согласованному в договоре назначению; 2. Арендатор может быть освобожден от арендной платы если соблюдаются одновременно два условия: ➤ арендатор не может использовать арендованное имущество по назначению; ➤ обстоятельства, из-за которых арендатор не может использовать имущество по назначению, не зависят от арендатора.

К обстоятельствам, не зависящим от арендатора, суды относят, например:

- прекращение существования некоторых объектов аренды;
- прекращение арендодателем доступа к арендованным помещениям.

На что в данном случае обратить внимание:

- Продолжают ли арендаторы использовать имущество?
- Включены ли коммунальные и обязательные ежемесячные платежи в арендную плату?

Как арендаторам свести к минимуму свои потери?



nektorov, saveliev
& partners



Возможности для защиты интересов арендатора	Основание	Комментарии
Изменение или расторжение договора аренды вследствие существенного изменения обстоятельств	ст. 451 ГК РФ	➤ Спорный аргумент для организаций, чья деятельность официально не приостановлена. ➤ Необходимо убедиться, что в договоре отсутствуют положения, прямо исключающие возможность изменения или расторжения договора аренды при существенном изменении обстоятельств.

Условия для признания изменений существенными:

1. в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
2. изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения;
3. исполнение договора без изменения его условий нарушает соотношение имущественных интересов сторон;
4. из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет арендатор.



Что не является существенным изменением обстоятельств для расторжения договора аренды (на основании судебной практики):

- Финансовый кризис и снижение спроса на товары;
- Внесения поправок в законодательство, если они не препятствуют исполнению договора;
- Сокращение штата;
- Изменение курса валюты;
- Снижение рыночной стоимости арендуемых помещений и изменение конъюнктуры рынка;
- Инфляционные колебания;
- Ухудшения финансового состояния стороны.

**Данные обстоятельства не являются, по мнению судов, основанием для расторжения договора, однако могут приниматься во внимание при внесении в него изменений.*

Как арендаторам свести к минимуму свои потери?



nektorov, saveliev
& partners



Возможности для защиты интересов арендатора	Основание	Комментарии
Прекращение обязательства на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления	ст. 417 ГК РФ (в связи с 328 ГК РФ)	➤ Если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

Какими актами обосновать:

Федеральный уровень:

- Указом Президента Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. № 239 "О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)"

Уровень субъектов РФ:

- Указом Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ "О введении режима повышенной готовности"
- Указом Губернатора Нижегородской области от 13 марта 2020 № 27 "О введении режима повышенной готовности"



Какие меры поддержки арендаторов существуют на данный момент?



nektorov, saveliev
& partners



Меры поддержки для арендаторов частной и публичной собственности

- **Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. №98-ФЗ (Закон №98-ФЗ);**
- **Постановление Правительства РФ от 3 апреля.2020 г. №439 (Постановление №439);**
- **Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. №434 (Постановление №434).**
- *Экономическая целесообразность отсрочки?*

ОТСРОЧКА:

- 1) Отсрочка уплаты аренды на период действия на территории субъекта режима повышенной готовности (ПГ) или чрезвычайной ситуации (ЧС) – с момента введения и до 1 октября 2020 г.*

**со дня прекращения действия режима ПГ или ЧС на территории субъекта РФ и до 1 октября 2020 г. отсрочка предоставляется в объеме 50% от арендной платы.*

- 2) Задолженность подлежит уплате в период с 1 января 2021 г. по 1 января 2023 г. – равными платежами не чаще 1 раза в месяц в размере 50% от арендной платы по договору.

NB:

- Арендодатель не вправе требовать платы за предоставление отсрочки.
- Меры ответственности (штрафы, ст. 395 ГК РФ и др.) к арендатору не применяются.
- Отсрочка не предоставляется в отношении найма жилых помещений.
- Отсрочка не освобождает арендатора от коммунальных платежей и расходов по содержанию арендуемого имущества (есть исключения).



Какие меры поддержки арендаторов существуют на данный момент?



nektorov, saveliev
& partners



real estate intelligence

ОТСРОЧКА (продолжение)

Условия:

- 1) Договор аренды недвижимости заключен до введения на территории субъекта РФ режима ПГ или ЧС;
- 2) Арендатором является организация/ИП, осуществляющая свою деятельность в наиболее пострадавших отраслях экономики.

Порядок:

- 1) Подготовка уведомления о предоставлении отсрочки по Закону №98-ФЗ с приложением проекта дополнительного соглашения (ДС) к договору аренды;
- 2) В течение 30-ти дней арендодатель обязан заключить с арендатором ДС на условиях Закона №98-ФЗ либо на иных условиях, улучшающих положение арендатора.

NB: в уведомлении следует подробно указать основания и порядок предоставления отсрочки, а также последствия уклонения арендодателя от заключения ДС (см. ниже).

А если арендодатель всё же уклонился?

Вариант №1: Обращайтесь в суд иском о понуждении заключить дополнительное соглашение (ст. 445 ГК РФ) и о взыскании убытков (в т.ч. в виде списанной арендной платы) + обеспечительные меры о запрете распоряжения обеспечительным платежом.

Вариант №2: Обращайтесь в суд с иском о расторжении договора аренды в связи с существенным нарушением арендодателем своих обязательств (ст. 450 ГК РФ).



Форма ДС - вправе ли стороны заключить ДС путем обмена электронными документами?

- Стороны вправе заключить ДС путем обмена подписанными документами в электронном виде.
- Позиции некоторых судов сводятся к необходимости заключить ДС в качестве единого документа – этот риск нужно исключить!

Рекомендации NSP:

- 1) Обменяйтесь с арендодателем подписанными экземплярами ДС путем обмена электронными документами;
- 2) После п.1, в кратчайшие сроки подпишите ДС в виде единого документа.

Регистрация ДС – требуется ли регистрировать ДС?

- Незарегистрированный ДС не создаёт правовых последствий для третьих лиц.
- **Пример:** арендодатель (прежний собственник) продал арендуемое помещение третьему лицу (новый собственник). Если новый собственник не был поставлен в известность о заключенном ДС, то он не будет связан условиями этого ДС. Какие последствия для арендатора: арендатор будет обязан платить арендную плату на прежних условиях.

Рекомендации NSP:

- 1) Обязательно обратитесь в Росреестр с заявлением о государственной регистрации ДС;
- 2) Если Вы не обратились в Росреестр, проконтролируйте, чтобы перед отчуждением арендуемого помещения покупатель был уведомлен о ДС.



Какие меры поддержки арендаторов существуют на данный момент?



nektorov, saveliev
& partners



Другие меры поддержки по Закону №98-ФЗ:

1. **Право на изменение размера арендной ставки** по соглашению сторон в любое время в течение 2020 г. ~ пункт 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73*

**В Законе №98-ФЗ речь идет только о "праве", но не об обязанности арендодателя изменить размер арендной ставки.*

Какой "тайный смысл" этого пункта? Защита от налоговых последствий потенциальной переквалификации.

2. Арендатор вправе потребовать **уменьшения арендной платы в связи с невозможностью пользования имуществом** – отсылка к п.4 ст. 614 ГК РФ*

**В Законе №98-ФЗ указанное право не связано с обязательным нахождением арендатора в списке наиболее пострадавших отраслей и на необходимость соблюдения условия о заключении договора аренды до введения режима ПГ и ЧС. Потенциальные проблемы в суде.*



Какие меры поддержки арендаторов существуют на данный момент?



nektorov, saveliev
& partners



Особенности для арендаторов "публичной" собственности:

Федеральный уровень:

- Субъекты МСП, которые арендуют имущество по специальному перечню (Распоряжение Росимущества №685-р);
- Плата за 2020 г. вносится в 2021 г. равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды (Распоряжение Правительства РФ №670-р);
- Арендодатель в течение 3-х рабочих дней после обращения арендатора обязан заключить ДС к договору аренды;
- Мера поддержки может быть распространена на субъектов, которые не относятся к субъектам МСП.

Уровень субъектов РФ (на примере г. Москва):

- Организации, деятельность которых приостановлена (~11 тыс. организаций) – полностью освобождены от уплаты аренды на время приостановки деятельности (1-ый и 3-ий пакеты антикризисных мер поддержки Мэра С. Собянина);
- Арендатор должен обратиться в ДГИ с предоставлением доказательств приостановки деятельности (в т.ч. Фотоматериалов, приказа о приостановке деятельности);
- Арендаторы, которые выкупили арендуемое имущество – выплата выкупных платежей перенесена со 2-го квартала 2020 г. на конец 2020 г.

В других субъектах РФ принимаются похожие либо аналогичные меры.

Удастся ли арендатору освободить себя от ответственности на основании форс-мажора?



nektorov, saveliev
& partners



Что такое форс-мажор?

- Форс-мажор – обстоятельство непреодолимой силы, то есть чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство, которое препятствует надлежащему исполнению обязательств. Классические примеры: массовые заболевания, стихийные бедствия, запретительные меры государства (ст.401 ГК РФ).

Целебные свойства форс-мажора?

- Форс-мажор освобождает должника от ответственности за нарушение обязательства (от уплаты штрафов, возмещения убытков и других последствий – например, повышений арендной платы).
- Форс-мажор в случае его продолжительности даёт стороне право расторгнуть договор.
- Форс-мажор не освобождает арендатора от исполнения обязательства после окончания форс-мажора.

Кто устанавливает наличие форс-мажора?

- Только суд в рамках рассмотрения конкретного спора вправе установить является то или иное обстоятельство форс-мажором или нет.
- ТПП вправе выдать сертификат о наличии форс-мажора. Этот документ послужит хорошим доказательством в суде.
- Отказ ТПП в выдаче сертификата о форс-мажоре не препятствует возможности установить форс-мажор в суде.

Перспектива признания пандемии в качестве форс-мажора в суде?

- NSP считает, что перспектива признания пандемии в качестве форс-мажора – высокая. Негативная статистика ТПП РФ не влияет на возможность положительного исхода дела в суде.



Разъяснения ТПП РФ о форс-мажоре:



nektorov, saveliev
& partners



Если запретительные или ограничительные меры государственных органов содержат прямые запреты и ограничения и в этой связи делают невозможным исполнение сторонами контракта своих обязательств, они могут быть признаны *форс-мажором*.

Если временные ограничения властями касаются закрытия для посетителей торговых и развлекательных центров, а также других предприятий торговли, общественного питания, культуры и досуга, то это признают форс-мажорным обстоятельством. Однако никакого автоматического прекращения договоров аренды это не повлечет. В данном случае арендатор вправе будет предъявить арендодателю требование об изменении условий договора, например, об уменьшении арендных платежей или об их отсрочке (рассрочке) на период действия ограничения, либо требование о расторжении договора.

Разъяснения Московской ТПП о форс-мажоре:

Невозможность выполнять обязательства по оплате аренды **напрямую не связана с закрытием**, т.к. возможны иные источники формирования денежных средств у предприятия, кроме выручки от реализации (кредит, заём от учредителя). В свою очередь, отсутствие у должника необходимых денежных средств, исходя из действующей судебной практики, не является форс-мажорным обстоятельством.



ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ПО ВЕДЕНИЮ ПЕРЕГОВОРОВ И СУДЕБНЫХ СПОРОВ С АРЕНДОДАТЕЛЯМИ



nektorov, saveliev
& partners



real estate intelligence

1

Арендатор
столкнулся с
затруднениями

2

Подготовка к
переговорам

- Анализ договора аренды;
- Подготовка нормативной базы;
- Собираение доказательств и экспертных мнений.

3

Направление требования

- О приостановке платежей (ст. 328 ГК);
- Об изменении условий договора аренды (ст. 450 ГК, ст. 451 ГК, ч. 4 ст. 614 ГК);
- О прекращении договора аренды (ст. 450 ГК, ст. 451 ГК, ст. 417 ГК);
- О предоставлении отсрочки по уплате арендной платы (Постановление правительства РФ №439 от 03.04.2020).

На что обратить внимание?

- Главное – готовы ли Вы изменить договор и на каких условиях, либо сохранение на любых условиях будет для Вас обременительным?
- Установите какие экономические последствия претерпел Ваш бизнес? Подготовьте доказательства;
- Относитесь ли Вы к субъектам, которым предоставлены специальные меры поддержки? Устраивают ли Вас эти условия?



ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ ПО ВЕДЕНИЮ ПЕРЕГОВОРОВ И СУДЕБНЫХ СПОРОВ С АРЕНДОДАТЕЛЯМИ



nektorov, saveliev
& partners



real estate intelligence

4

Арендодатель
согласен
заключить
дополнительное
соглашение

5

Арендодатель не
согласен заключить
дополнительное
соглашение

6

Подготовка иска

- Об изменении условий договора аренды (ст. 450 ГК, ст. 451 ГК, ч. 4 ст. 614 ГК);
- О расторжении договора (ст. 450 ГК, ст. 451 ГК);
- Об обязанности заключить ДС (Закон №98-ФЗ);
- Взыскание убытков и штрафных санкций.

На что обратить внимание?

- Какие условия содержит Ваш договор аренды в части внесения изменений в договор, расторжения и условия о форс-мажоре?
- Какие предусмотрены меры стимулирования арендодателей, которые пошли на уступки арендаторам? (снижение и отсрочка налоговых платежей);
- Какие риски арендодателя в случае, если арендатор окажется в тяжелом финансовом положении вследствие неуступчивости арендодателя? (например, риск контролируемого банкротства арендатора, оспаривание арендных платежей).

Уроки прежних кризисов

1. Вырастет вакансия на 10-15%, динамика снижения ставок будет около года
2. Арендодатели заинтересованы в удержании текущих арендаторов, так как вакантные площади будут сдаваться дешевле
3. Произойдет снижение качества обслуживания в связи с экономией расходов арендодателем
4. Будут банкротства компаний собственников объектов, фиксируйте важные для вас моменты в договоре аренды

Контакты



Арсен Аюпов

Партнёр NSP
ГЧП и крупные
инвестиционные проекты

+7 903 203 47 99

arsen.ayupov@nsplaw.com



Арам Григорян

Юрист NSP
Разрешение споров /
Банкротства

+7 916 024 61 97

aram.grigoryan@nsplaw.com



Ксения Деева

Юрист NSP
Разрешение споров

+7 916 945 16 19

ksenia.deeva@nsplaw.com



Андрей Лукашев

*Управляющий партнёр ILM,
MRICS, CCIM, SIOR*

Недвижимость
+7 903 728 91 03

lukashev@ilm.ru



119019, Российская Федерация, Москва,
Гоголевский бульвар, дом 17, стр. 1
+7 495 646 81 76
www.nsplaw.com

